



Terres agricoles et safer

Par **Sfx**, le **01/07/2024** à **12:48**

Bonjour,

Mes parents sont agriculteurs et ils leurs restent 2 ans de bail. Les propriétaires souhaitent vendre mais mes parents n'ont pas les moyens de racheter la ferme et les terres. Je souhaite donc moi les racheter pour y laisser mes parents. En lisant plusieurs choses j'ai une crainte que la safer veuille préempter. Comment procéder pour éviter cela? Faire un achat en indivision? Un autre moyen? Merci de votre aide car ils attendent une offre de ma part.

Par **Marck.ESP**, le **01/07/2024** à **14:00**

Bienvenue sur LegaVox

Vos parents étant bénéficiaire d'un droit de préemption, vous pouvez également les aider à obtenir un prêt bancaire pour le rachat des terres. Vous pourriez vous porter garant.

Vous pourriez aussi envisager leur faire un prêt directement.

Cela ne veut pas dire que vous ne pourriez pas acheter vous mêmes, je sais qu'il existe des cas où cela est possible mais n'en maîtrise pas les détails.

Votre notaire pourra vous renseigner, mais avez-vous contacté la SAFER ?

Par **Sfx**, le **01/07/2024** à **14:50**

Merci non je n'ai pas contacté la safer car j'ai peur qu'une fois au courant il se positionne des que j'aurais fait l'offre d'achat

Par **beatles**, le **01/07/2024** à **15:27**

Bonjour,

Le preneur peut subroger le droit de préemption à un descendant si ce dernier « *a exercé la profession agricole pendant trois ans au moins ou est titulaire d'un diplôme d'enseignement agricole* »

» ([alinéa 3 de l'article L.412-5 du CRPM](#)).

Il y a aussi la donation qui ne doit pas être supérieure à 100 000 € et ne pas dépasser la quotité disponible.

Cdt.

Par **Sfx**, le **01/07/2024** à **15:46**

Merci, pouvez vous m.eclairer. je n ai pas bien compris la première partie de votre réponse. Si j achete moi la safer ne peut pas preemter car ce sont mes.parents les.locataires?

Par **Marck.ESP**, le **01/07/2024** à **16:00**

De toute façon, la Safer doit être informée par le notaire ou, quand son intervention n'est pas nécessaire, par le cédant,

PS/ Êtes vous, vous même, agriculteur ?

Par **Sfx**, le **01/07/2024** à **16:09**

Non je ne suis pas agriculteur. Le but est d acheter la maison et les terres agricoles pour y laisser mes.parents tranquillement.

Par **Marck.ESP**, le **01/07/2024** à **16:55**

C'est bien ce que j'avais compris.

Tant que vos parents détiennent un droit de préemption et que vous n'êtes pas juridiquement engagé, rien ne vous interdit de prendre des contacts avec ses services, mais voyez aussi le notaire local, il est habitué.

Personnellement, je pense que votre projet peut aboutir, sur la base de votre volonté de maintien de l'exploitant déjà en place, sachant que le rôle de la SAFER est l'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs.

Bonne chance

Par **Optima**, le **01/07/2024** à **19:17**

Bonjour

Il faut effectivement comprendre que le rôle de la SAFER n'est pas forcément dans contrer.

Un site intéressant

<https://www.frutoso-vlm.notaires.fr/service/comment-fonctionne-le-droit-de-preemption-de-la-safer/>

Par **Marck.ESP**, le **04/07/2024** à **09:18**

Nous voici donc revenus sur votre fil d'origine.

[quote]

Comment procéder pour éviter cela? Faire un achat en indivision? Un autre moyen?

[/quote]

Bonjour et bienvenue à nouveau,

L'indivision est une situation dans laquelle plusieurs personnes détiennent ensemble un bien sans constituer une entité juridique distincte. A mes yeux, quelques inconvénients,

- Les décisions importantes requièrent l'unanimité ou à la majorité des deux tiers

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432378

- Un indivisaire peut demander le partage à tout moment, ce qui peut entraîner la vente judiciaire du bien en cas de désaccord.

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432351

Je pense que cela peut se faire, mais le fonctionnement de votre indivision devra être bien encadrés par une convention d'indivision établie avec un avocat ou un notaire.

En revanche, la création d'une forme de société civile, telle qu'un groupement foncier agricole (GFA) ou une société civile agricole (SCIA), peut être une option intéressante. Ces formes de sociétés permettent de structurer juridiquement la détention des terres agricoles et de définir les droits et obligations de chaque associé de manière plus précise.

Là encore, je vous recommande de voir un avocat ou un notaire du secteur, spécialisé dans ce genre de transaction.

Par **Isadore**, le **04/07/2024** à **10:12**

Bonjour,

Comme dit sur l'autre forum, le principal problème d'un achat en indivision est que cela ne fonctionnera pas pour s'opposer à une préemption par la SAFER. Seuls les locataires peuvent ont priorité, ils ne peuvent pas contourner la loi en introduisant un tiers dans la

transaction.

La SAFER ne préempte que pour maintenir le locataire dans les lieux ou si elle pense que le terrain aura un intérêt pour un candidat sérieux. Elle ne préempte pas systématiquement, et elle se désiste dans un certain nombre de cas.

A part prêter ou emprunter solidairement avec vos parents sans être acheteur vous-même, il n'y a aucune méthode garantie pour éviter la préemption de la SAFER. Il faut que vos parents achètent.

Par **beatles**, le **04/07/2024** à **10:44**

Effectivement l'indivision serait la moins bonne solution.

En revanche si un groupement foncier agricole ([GFA](#)) est envisageable ([articles L.332-1 à L.332-23 du Code rural et de la pêche maritime](#)) une société civile agricole ([SCIA](#)) ne l'est pas ([articles R.531-2 à R.535-1 du Code rural et de la pêche maritime](#)) car son but n'est pas d'exploiter les terres agricoles mais d'en faciliter l'exploitation.

Par **Marck.ESP**, le **04/07/2024** à **10:47**

La piste du GFA et de la SCI sont exploitables. la SAFER peut s'opposer à l'achat de terres agricoles par un fermier en place avec le concours financier d'un enfant, mais elle doit justifier sa décision en se référant aux objectifs fixés par l'article L143-2 du Code rural. Si vous estimez que cette décision n'est pas justifiée, vous pouvez la contester devant le tribunal judiciaire.

[quote]

une société civile agricole (SCIA) ne l'est pas (articles R.531-2 à R.535-1 du Code rural et de la pêche maritime).

[/quote]

Beatles, vous vous méprenez, ne pas confondre Société Civile Agricole avec Sociétés d'Intérêt Collectif Agricole (votre lien).

Personnellement, je m'en tiens là !sociétés d'intérêt collectif agricole